



RIJENSESTRAATWEG 11, DONGEN

€ 375.000

# WELKOM BIJ RIJENSESTRAATWEG 11



Ik ben Willem Snoeren

NVM Register Makelaar

---

Welkom bij **Rijensestraatweg 11**, ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ [willem.snoeren@vanhuysen.nl](mailto:willem.snoeren@vanhuysen.nl)

☎ 0162-241152



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

Bouwjaar	1832
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Tussenwoning
Inhoud	477 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	5 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Energielabel	G
Verwarming	C.v.-ketel, gaskachels
Isolatie	Dakisolatie



Woonoppervlakte  
130 m<sup>2</sup>



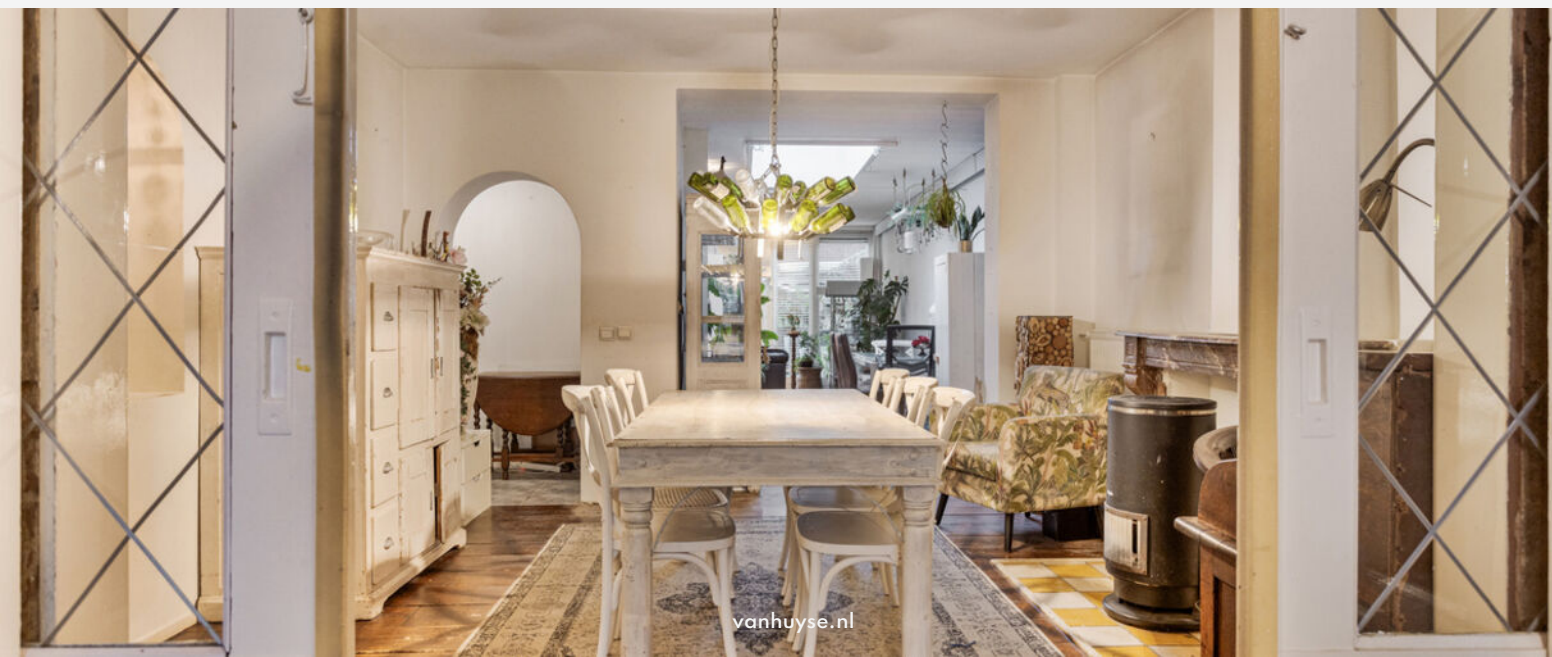
Perceeloppervlakte  
165 m<sup>2</sup>



Kamers  
5



Slaapkamers  
2



# OMSCHRIJVING

Op een zeer gunstige locatie ten opzichte van natuur en het centrum van Dongen, maar ook op een historische plek voor Dongen als woonplaats gelegen karakteristieke middenwoning. De woning is op de begane grond uitgebouwd en biedt daardoor veel ruimte en mogelijkheden (in totaal ca. 130 m<sup>2</sup>)! Denk bijvoorbeeld aan een of meerdere werkplekken en/of een hobbyruimte. Verder zijn er o.a. twee ruime slaapkamers, een bergzolder, open keuken en achtertuin gesitueerd op het zuiden met achterom aanwezig.

De woning is op loopafstand gelegen van het centrum van Dongen met al haar voorzieningen, met de auto bereik je echter ook binnen enkele minuten de belangrijkste uitvalswegen richting o.a. Breda, Oosterhout en Tilburg. Wandelaars en sportliefhebbers hebben vanuit de locatie een perfecte uitvalsbasis richting de op steenworp afstand gelegen sportaccommodaties (waaronder een hockeyclub met padelbanen, tennis-, atletiek- en voetbalverenigingen) en het Wilhelminakanaal.

## Overige kenmerken/aandachtspunten

- De woning grenst aan de Heuvel, een plek waar Dongen mede is ontstaan en waarlangs de rivier De Donge stroomt. De woning betreft de middelste van een zogenoemde drie-onder-een-kapwoning en heeft vanuit het bouwjaar (ca. 1832) verschillende karakteristieke kenmerken meegekregen waaronder en-suite deuren en een mansarde kap. De woning behoeft enige modernisering.
- Gezien de leeftijd van de woning zal in de koopovereenkomst gebruik gemaakt worden van een zogenoemde 'ouderdomsclausule' en een 'asbestclausule'. Voor vragen hierover kunt u terecht bij de makelaar.
- De verdiepingvloer boven de voor- en eetkamer zijn door de huidige bewoner na-geïsoleerd, het dak van de aanbouw is ook geheel geïsoleerd. Daarnaast beschikt de woning grotendeels over dubbel glas met uitzondering van een raam ter plaatse van de voordeur en de ramen in de voorkamer.



Karaktervol met voorkamer en ensuite deuren





Sfeervolle woonkamer en vloer van oude kaasplanken













# PLATTEGROND -



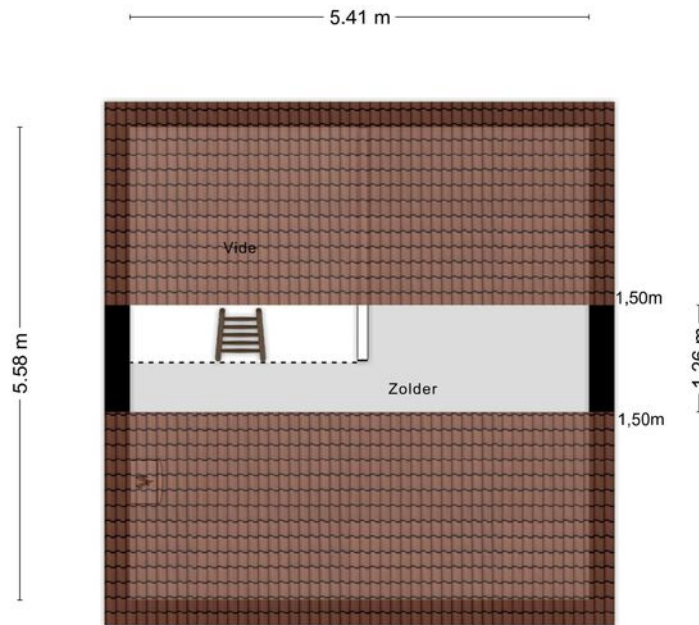
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Z&Bor www.z&bor.nl

# PLATTEGROND -



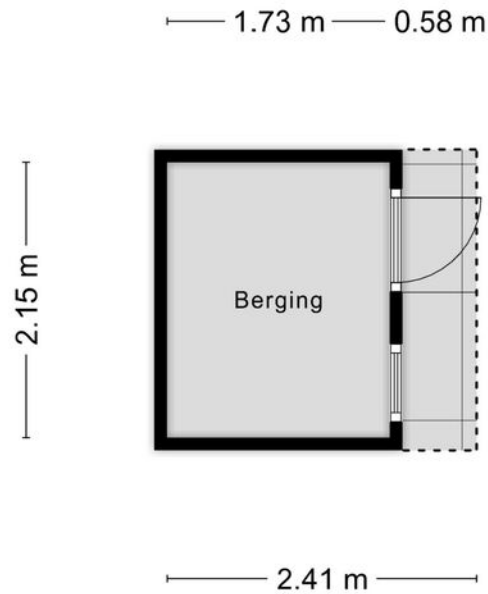
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND -



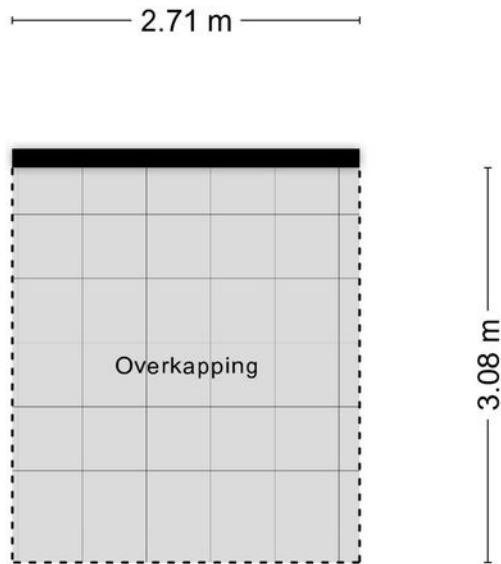
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Dongen, 230

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

1731

## KADASTRALE SECTIE

A

## GEMEENTE

Dongen


## PERCELOPPERVLAKTE

165 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



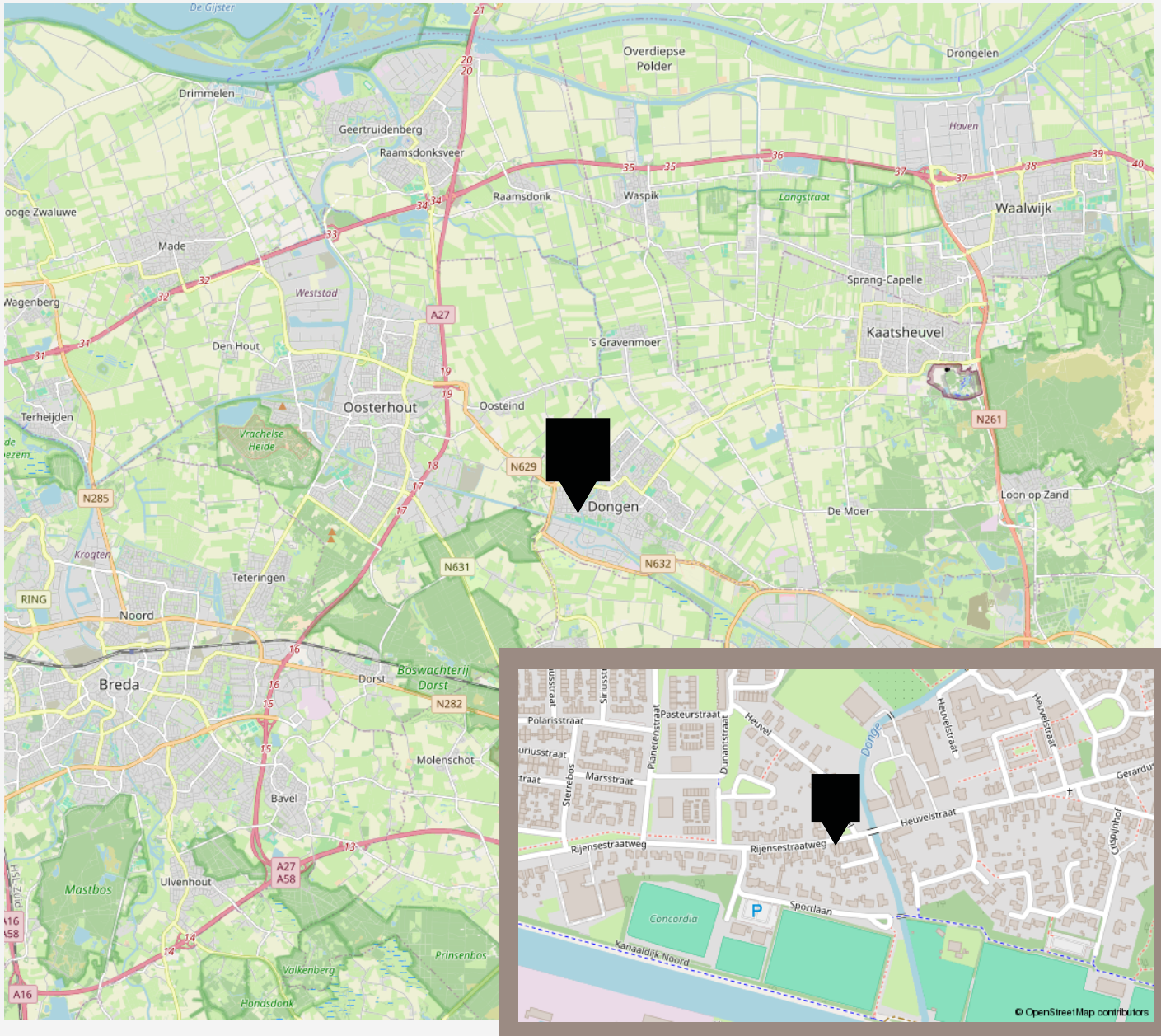
<p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebauwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebauwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dongen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1731</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LOCATIE OP KAART



# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)

# PARTNERS IN WONEN

## Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



## Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheke, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



## VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

# PARTNERS IN WONEN

## VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



## De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

## VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.







vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)